

DIRECCION FOSUVI

PROPUESTA PARA TRÁMITE DE CINCO A DIEZ CASOS DE COMPRA DE LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

(Enero, 2013)

Se tramitarán en esta modalidad de cinco a diez casos inclusive, de compra de lote y construcción de viviendas, en lotes dispersos o adyacentes, situados en una misma urbanización o lotificación.

REQUISITOS:

1. **Estudio de mecánica de suelos:** remitir copia del estudio, en el cual se deberá cumplir:

- a. Para casos de lotes dispersos: se deberá cumplir lo que indique el Código de Cimentaciones vigente, así mismo, se deberá realizar como mínimo dos (2) pruebas de capacidad soportante avaladas por el profesional responsable de la obra, en un radio no mayor a una hectárea de terreno. En caso de contar con lotes a postular fuera de ese rango, deberán realizar dos (2) pruebas más por cada hectárea.
- b. Para casos que se encuentren lotes adyacentes: se deberá cumplir lo que indique el Código de Cimentaciones vigente, así mismo, se permitirá realizar como mínimo dos (2) pruebas de capacidad soportante avaladas por el profesional responsable de la obra hasta una hectárea de terreno y dos (2) pruebas por cada hectárea adicional.

Hectáreas de terreno	Cantidad de pruebas SPT
menor a 1 ha.	2
entre 1 ha y 2 ha.	4

2. **Disponibilidad de agua potable:**

- a. Carta de la Entidad (AyA, Municipalidad o Asociación Administradora del Acueducto Rural) que brinda el servicio de agua potable en que se indique la disposición de brindar el correspondiente servicio a cada uno de los lotes. La carta de disponibilidad deberá indicar:
 - i. Plano de catastro.
 - ii. Folio real (en caso de que las fincas esten segregadas).
 - iii. Vigencia de la disponibilidad de agua.
- b. En el caso de ASADAS, se deberá adjuntar fotocopia de la personaría de quien suscribe la nota, en donde conste su vigencia y el poder de otorgar la disponibilidad de agua potable.

3. Aguas negras: se deberá cumplir lo que indique el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones vigente, así mismo:

- a. En los casos donde exista colector público, deberá presentar la nota de la entidad responsable de prestar el servicio de recolección de aguas negras, en la que se indique si hay disponibilidad de conexión. La carta de disponibilidad deberá indicar:
 - i. Plano de catastro.
 - ii. Folio real (en caso de que las fincas esten segregadas).
 - iii. Vigencia de la disponibilidad de conexión.
- b. En caso de no existir colector público y utilizar tanque séptico y línea de drenaje (o cualquier sistema individual), se deberá presentar la certificación hecha por el profesional responsable, donde indique las características de las obras a construir, indicando descripción del tipo de obra, materiales predominantes, dimensiones, tipo de accesorios y retiros mínimos permitidos. Así mismo deberá realizar un Estudio de infiltración de suelos, en el cual se deberá cumplir:
 - i. Para casos de lotes dispersos, se deberá cumplir lo que indique el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones vigente, así mismo, realizar como mínimo dos (2) pruebas de infiltración por cada lote postulado ante el BANHVI.
 - ii. Para casos que se encuentren lotes adyacentes, se deberá cumplir lo que indique el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones vigente, así mismo, se permitirá realizar como mínimo cuatro (4) pruebas de infiltración hasta una hectárea de terreno y dos (2) pruebas por cada hectárea adicional.

Hectáreas de terreno	Cantidad de pruebas infiltración
menor a 1 ha.	4
entre 1 ha y 2 ha.	4
Más de 2 ha.	2 pruebas por cada ha. adicional
2 ha a 3 ha.	6
3 ha a 4 ha.	8

4. Disponibilidad de electricidad:

- a. Carta de la Entidad que brinda el servicio de electricidad en la que se indique la disposición de brindar el correspondiente servicio a cada uno de los lotes postulados. La carta de disponibilidad deberá indicar:
 - i. Plano de catastro.
 - ii. Folio real (en caso de que las fincas estén segregadas).
 - iii. Vigencia de la disponibilidad de conexión del servicio.

5. Certificación del Profesional Responsable: Esta deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos, sin ser una lista taxativa:

- a. Solución al sistema de tratamiento de aguas negras: Referirse al sistema de tratamiento a utilizar, ya sea por conexión al servicio público o por medio de un sistema individual, según lo indicado en el punto N°3 anterior.
- b. Certificar que el diseño de las viviendas cumple con los requerimientos de la última versión del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, y el Código Sísmico de Costa Rica.
- c. Certificar que el diseño de las viviendas considera las recomendaciones emitidas por el Código de Cimentaciones y el estudio de infiltración.
- d. Adjuntar copia del uso del suelo, emitido por la Municipalidad respectiva.
- e. Certificar que el diseño de las viviendas considera las recomendaciones emitidas en el estudio de mecánica de suelos.
- f. Certificar que los terrenos no presentan problemas por vulnerabilidad de inundación, deslizamiento o fallamiento tectónico. De ser procedente, indicar las obras de mitigación necesarias para poder llevar a cabo la construcción de las viviendas. Indicar qué documentación utilizó para confeccionar dicha certificación, como por ejemplo, informes de la Comisión Nacional de Emergencias y documentos Municipales, entre otros que estime convenientes.

6. Especificaciones técnicas: se deberá presentar un documento o folleto donde se indiquen claramente las especificaciones técnicas a utilizar en la obra. Debe hacer referencia como mínimo a tipos de materiales, características, calidad y resistencia de éstos, durabilidad; procedimientos constructivos, entre otros.

7. Documentación Entidad Autorizada:

- a. Listado de las propiedades postuladas, que incluya; número de lote, número de folio real, número de plano de catastro; área del inmueble, valor tasado por el perito de la Entidad Autorizada y precio de venta.

- b. Diseño de sitio impreso y en formato pdf, en donde se indique en cada propiedad el número de lote y su área; mostrando en el diseño elementos que considere importante, como zonas comunales, comercios, entre otros.
- c. Archivo KML con la ubicación de los lotes postulados.
- d. Certificación indicando que en la misma lotificación no se tramitarán casos adicionales a los ya postulados.
- e. Identificación del constructor designado para el desarrollo de las viviendas; con la siguiente información:
 - i. Nombre.
 - ii. Dirección.
 - iii. Número telefónico, facsímil y correo electrónico.
 - iv. Personería jurídica, con nombre y calidades del Representante Legal.
 - v. Junta directiva.
 - vi. Capital accionario y distribución de acciones de la sociedad anónima.
 - vii. Historial de obras ejecutadas últimos dos años, incluyendo descripción y ubicación exacta.
 - viii. Certificaciones vigentes del CFIA de la empresa constructora y de los profesionales involucrados en el desarrollo de la obra.
 - ix. Currículum de los profesionales involucrados en el desarrollo de la obra.

8. **Dictamen Técnico Entidad Autorizada:** elaborado por el profesional en el área de la ingeniería o arquitectura, externos o de planta, de la Entidad Autorizada, el cual debe referirse a los siguientes aspectos, sin ser una lista taxativa:

- a. Características generales de los lotes, como geometría, dimensiones típicas, entre otros.
- a. Afectación de riesgos.
- b. Afectación de servidumbres.
- c. Existencia de gravámenes pueden afectar o no el desarrollo de las obras.
- d. Servicios básicos existentes.
- e. Existencia en los planos de catastro del sello de visado municipal.